



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France

Décision n° DRIEE-SDDTE-2017-057 du 02 MAI 2017

**Dispensant de la réalisation d'une étude d'impact en application
de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le Préfet de la région d'Île-de-France
Préfet de Paris
Officier de la légion d'honneur
Commandeur de l'ordre national du mérite

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté n°IDF-2017-04-21-022 du 21 avril 2017 portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Jérôme Goellner, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France ;

Vu l'arrêté n°2017-DRIEE-IdF-242 du 24 avril 2017 portant subdélégation de signature en matière administrative de Monsieur Jérôme Goellner, ingénieur général des mines, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France à ses collaborateurs ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° F01117P0046 relative au **projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur le secteur Gare situé à Houilles dans le département des Yvelines**, reçue complète le 28 mars 2017 ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de la Santé d'Île-de-France daté du 6 avril 2017 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'une superficie de 13 495 m² et après démolition du bâti existant, en la réalisation d'un ensemble immobilier, constitué de bâtiments de type R+3+combles avec un niveau de sous-sol, à destination de logements, d'hôtel, de résidence de tourisme d'affaires et d'activités, le tout développant une surface de plancher (SDP) globale d'environ 23 810 m² ;

Considérant que le projet, qui fera l'objet de deux permis de construire, crée une surface de plancher comprise entre 10 000 mètres carrés et 40 000 mètres carrés, sur un terrain d'assiette ne couvrant pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, et qu'il relève donc de la rubrique 39°) « projets soumis à la procédure de cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet s'implante en milieu urbain, sur un terrain comprenant un supermarché, une maison et des bâtisses désaffectées, des parkings et des espaces verts en friche ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun (proximité immédiate de la gare Transilien et RER A de Houilles/Carrières-sur-Seine) et qu'il n'est donc pas susceptible de générer une augmentation notable du trafic routier et des nuisances associées (qualité de l'air, nuisances sonores) ;

Considérant que, conformément aux dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur, le projet prévoit l'aménagement au sein du programme d'un cheminement pour les piétons et les cycles permettant l'accès à la gare depuis le centre-ville ;

Considérant que le projet s'implante le long d'une voie ferrée particulièrement fréquentée et bruyante (Paris / Mantes-la-Jolie), classée en catégorie 1 selon le classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et que la réglementation relative à l'isolation acoustique devra être respectée ;

Considérant que la proximité de la voie ferrée génère des vibrations susceptibles d'affecter la stabilité des constructions et d'avoir un impact sonore dans les futures habitations, que l'étude vibratoire réalisée (jointe à la demande d'examen au cas par cas) démontre la nécessité de mettre en place des dispositions constructives pour les futurs bâtiments du lot PCB afin de contenir la propagation des vibrations ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place des mesures préconisées par l'étude vibratoire pour les bâtiments du lot PCB : dispositifs de désolidarisation au niveau du plancher haut des rez-de-chaussée (de type boîtes à ressort associées à des joints de dilatation), vides d'air aménagés au niveau des cages d'ascenseur et des cages d'escalier, logements ou chambres d'hôtel proscrits en rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur de sensibilité très élevée aux remontées de nappe et qu'il prévoit des mesures pour tenir compte de ce risque, définies à la suite d'une étude géotechnique : un seul niveau de sous-sol, locaux techniques protégés par cuvelage ou procédé équivalent, drainage vertical des infrastructures ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités potentiellement polluantes, dont certaines sont référencées dans l'inventaire BASIAS, que l'étude de pollution réalisée (jointe à la demande d'examen au cas par cas) montre la présence de pollutions dans les sols, les eaux souterraines et les gaz des sols ;

Considérant que le projet prévoit l'excavation des terres sur au moins trois mètres de profondeur sur l'ensemble de la parcelle pour la réalisation du sous-sol, et que ces terres seront évacuées en filières adaptées ;

Considérant que l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) et l'analyse des risques résiduels (ARR) prédictive réalisées démontrent que l'état du site est compatible avec les usages projetés, sous certaines conditions de renouvellement d'air dans les sous-sols et les logements ;

Considérant que des analyses en bord et en fond de fouille devront être réalisées pour vérifier les concentrations effectives en polluants prises en compte dans l'analyse prédictive, et que le maître d'ouvrage s'engage à actualiser l'ARR quand le projet définitif sera fixé ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de bâtiments existants, qu'il sera nécessaire de procéder à un repérage des matériaux contenant de l'amiante pour les bâtiments construits avant le 1er juillet 1997, conformément aux articles R.1334-19 et 22 du code de la santé publique, et, si la présence d'amiante est avérée, de définir les modalités techniques et réglementaires d'intervention et d'élimination de ces matériaux ;

Considérant que les travaux, prévus en deux phases sur une durée prévisible de cinq ans, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, envol de poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, et que le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en minimisant les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine ;

Décide :

Article 1^{er}

La réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour **le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur le secteur Gare situé à Houilles dans le département des Yvelines.**

Article 2

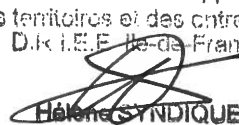
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

En application de l'article R.122-3 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France.

Pour le préfet de la région d'Ile-de-France et par délégation, le
directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de
l'énergie de la région d'Ile-de-France

**La chef du service du développement durable
des territoires et des entreprises
D.R.E.E. Ile-de-France**


Hélène SYNDIQUE

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une étude d'impact rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.